



DOCUMENTO PARA LA APROBACION PROVISIONAL.  
JUNTA DE ANDALUCIA

MODIFICACION DEL P.L.U. (Plan de Ordenación del Territorio y Urbanismo) P.G.O.U. EN EL AREA NU-48 (Suelo No Urbanizable)

1.- MEMORIA

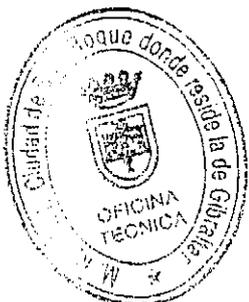
Edo.: Antonio Ruiz Palóez  
1.1.- Memoria justificativa. - La siguiente documentación complementaria se incorpora al documento aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación por acuerdo de 21/12/2000, punto 18.3.

El objetivo de esta documentación es incorporar el condicionado establecido por la Declaración previa de Impacto Ambiental, emitida por la Consejería de Medio Ambiente de fecha 2 de Agosto de 2001. Por ello y dado que las determinaciones y medidas correctoras que propone el Estudio de Impacto Ambiental, se recogen básicamente en el documento aprobado inicialmente, tanto en memoria como en los planos, tan solo deben incluirse en el documento de aprobación provisional las siguientes, en el apartado correspondiente.

1.2.- Prescripciones de Corrección, Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento. - las medidas adicionales e incluso, además de las ya descritas, son las siguientes:

1.2.1.- Las obras de urbanización se encuentran ejecutadas, pendientes de la recepción definitiva por parte del Ayuntamiento. Por tanto, antes de la puesta o funcionamiento del equipamiento docente, se comprobará que todos los servicios urbanísticos y sistemas adscritos están en perfecto funcionamiento y están por tanto recepcionadas por el Ayuntamiento.

1.2.2.- El sistema de recogida de residuos sólidos es efectuado por la empresa concesionaria del Servicio Municipal de recogida de basuras mediante camión neumático disponiendo la urbanización de los lugares donde se ubican los contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos. Puede comprobarse en el Plan Parcial del área 001-TA (área 1) del PGOU "Las Lomas de la Pólvara" y en el proyecto de urbanización correspondiente aprobados definitivamente, en los que se especifican la ubicación exacta de estos contenedores. Los residuos que produce el Instituto de Enseñanza Secundaria (I.E.S.) son asimilables a los residuos sólidos urbanos o domésticos. Se recogerá en el proyecto de edificación del propio I.E.S. un lugar adecuado, dentro de la parcela, para la ubicación de los contenedores propios del centro docente.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
SECRETARIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 25-10-01 al Punto 10.C  
EL SECRETARIO GENERAL

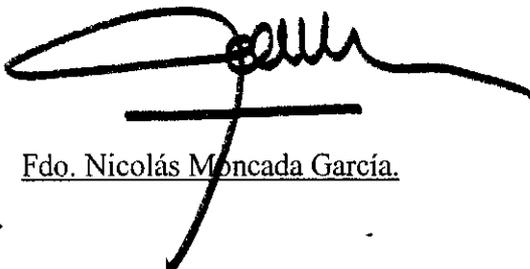
1.2.3.- Las zonas verdes y áreas de juego dispondrán de mobiliario urbano adecuado, así como recipientes para la recogida de residuos domésticos (papeleras).

Se plantarán especies arbóreas de acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente Urbano.

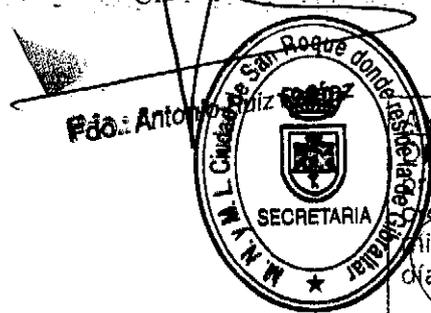
A tal efecto los proyectos urbanos que deban redactarse para la adecuación de la zona verde y el área de juego de niños deberán recoger las condiciones establecidas en este documento.

En San Roque, a 20 de Septiembre de 2001.

**EL ARQUITECTO MUNICIPAL,**

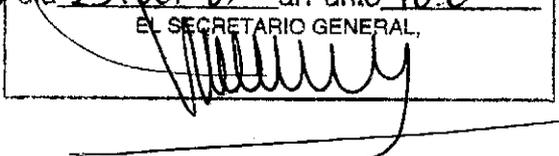


Fdo. Nicolás Moncada García.



Fdo. Antonio Ruiz

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DECLARACION: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 25.06.01 al Punto 10.C  
EL SECRETARIO GENERAL,



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 21.12.00 al Punto 18.3  
 EL SECRETARIO GENERAL



Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**APROBADO DEFINITIVA**  
 POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:  
**05 ABR 2002**  
 JUNTA DE ANDALUCIA

Secretario de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo

**Rob: Antonio Rutz Peláez**



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN ROQUE EN EL ÁREA NU-48 EN EL NÚCLEO DE TARAGUILLA.



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 25.10.01 al Punto 10.C  
 EL SECRETARIO GENERAL

Edición

Aprobación

DOCUMENTO INICIAL  
 DOCUMENTO PROVISIONAL

INDICE

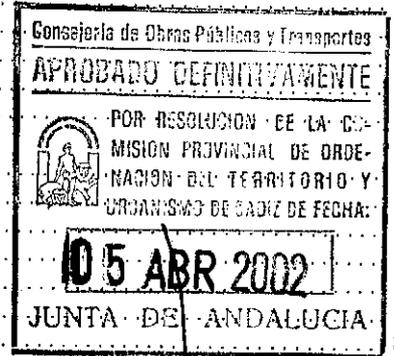


**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 21.12.00 al Punto 18.3  
 EL SECRETARIO GENERAL

0 INTRODUCCION ..... 4  
 0.1 Encargo ..... 4  
 0.2 Equipo Redactor ..... 4  
 0.3. Objeto ..... 4

I MEMORIA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS ..... 4

1.1 Justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación ..... 4  
 1.2 Contenido de la Modificación. .... 5  
 1.3 Información Urbanística ..... 6  
     1.3.2 Características naturales del territorio ..... 6  
         1.3.2.1 Ambito de la actuación: Límites físicos ..... 6  
         1.3.2.2 Topografía ..... 6  
         1.3.2.3 Vegetación ..... 6  
         1.3.2.4 Geología ..... 7  
         1.3.2.5 Clima ..... 7  
     1.3.3 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes ..... 7  
         1.3.3.1 Usos ..... 8  
         1.3.3.2 Edificación existente ..... 8  
         1.3.3.3 Infraestructura existente ..... 8  
             1.3.3.3.a) Red viaria: ..... 8  
             1.3.3.3.b) Abastecimiento de agua potable ..... 8  
             1.3.3.3.c) Saneamiento y depuración ..... 9  
             1.3.3.3.d) Energía eléctrica ..... 9  
 1.4 Justificación y descripción de la ordenación adoptada ..... 9  
     1.4.1 Antecedentes ..... 9  
     1.4.2 Descripción de la ordenación adoptada y actuaciones que propone la Modificación ..... 10  
         1.4.2.1 Evaluación de Impacto Ambiental ..... 10  
         1.4.2.2 Ordenación: Viario Básico ..... 12  
         1.4.2.3 Gestión: Ambitos de gestión propuestos ..... 13  
     1.5 Descripción de las infraestructuras a implantar ..... 13  
         1.5.1 Abastecimiento de agua potable ..... 13  
             1.5.1.1 Descripción general ..... 13  
         1.5.2 Saneamiento y depuración ..... 13  
         1.5.3 Energía eléctrica ..... 14  
         1.5.4 Telefonía ..... 14



Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo  
 Fdo.: Antonia Ruiz Pérez

2 NORMAS URBANISTICAS ..... 14

3 FICHA DE CONDICIONES GENERALES DE LAS NUEVAS AREAS PROPUESTAS ..... 15

4 JUSTIFICACION: APROVECHAMIENTO MEDIO ..... 22

5 ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO ..... 25

5.1 Estudio Económico ..... 25  
 5.2 ESTUDIO FINANCIERO ..... 26

6 PROGRAMA DE ACTUACION ..... 28

7 PLANOS ..... 29



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 29.10.01 al Punto 10.C  
 EL SECRETARIO GENERAL

0 **INTRODUCCIÓN**

0.1 **Encargo**

El presente documento se redacta por encargo del Ilustre Ayuntamiento de San Roque siendo promovida por éste como Modificación Puntual del PGOU vigente (Aprobado Definitivamente el 25 de julio de 2000 por la C.P.O.T y U.).

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 21.12.01 al Punto 18.3  
 EL SECRETARIO GENERAL



0.2 **Equipo Redactor**

El documento ha sido redactado por la Oficina Técnica Municipal de acuerdo al siguiente equipo:

Coordinación y Dirección.

Nicolás Moncada García - Arquitecto Municipal.

Delineación:

José Gerardo Ruiz del Río - Delineante.

Proceso de Textos:

Diego Pérez Fernández - Operador.

Comisión de Obras Públicas y Urbanas  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:  
**05 ABR 2002**  
 JUNTA DE ANDALUCIA  
 Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo  
 Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

0.3. **Objeto**

Se trata de elaborar un un documento para la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (C.P.O.T. y U.) de fecha 25/julio/2000.

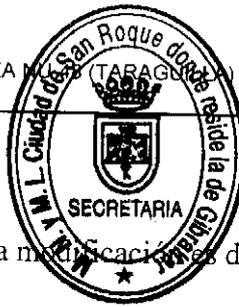
El objeto de dicha modificación y poder ejecutar un Instituto de Enseñanza Secundaria (I.E.S.) para las poblaciones de los núcleos de Estación, Taraguilla y Miraflores, dado que el actual suelo previsto dentro de los terrenos del Plan Parcial del área 01-TA (área 1). como equipamiento docente, no se adecua a las exigencias técnicas de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia de la Junta de Andalucía, dado que se trata de alojar un edificio preindustrializado, cuyas características dimensionales y físicas no se ajustaban a la parcela destinada a equipamiento docente del Plan Parcial del área 01-TA (área 1).

Es por ello que el Ayuntamiento propuso como cesión a la Consejería de Educación y Ciencia una parcela de características dimensionales y topográficas más adecuadas para la instalación de un edificio preindustrializado.

Esta es la parcela, que junto con las áreas de justificación y redacción de la modificación.



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 25.10.01 al Punto 10.C  
 EL SECRETARIO GENERAL



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 21.12.07 al Punto 19.3  
 EL SECRETARIO GENERAL

El ámbito total a que se refiere esta modificación es de 9.262 m<sup>2</sup>.

**1 MEMORIA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

**1.1 Justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación**

El Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, cuya aprobación definitiva fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 7 de septiembre de 2000, define en el Título Primero, Capítulo 2, Artículo 4, la modificación del Plan General como aquella alteración de sus determinaciones por la alteración de los elementos concretos que, por exclusión legal, no constituyan revisión del mismo, conforme a la definición en las Normas contenidas.

Ello, añade el Plan General, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo o en la estructura general y orgánica del suelo.

Los objetivos que justifican la presente modificación se pueden resumir en:

- Ajuste a la estructura y forma actual de ocupación del espacio, separando e integrando partes al suelo urbano, debido a diferentes procesos de consolidación.
- Dimensionar y ubicar en el territorio un suelo para equipamiento docente para la construcción de un I.E.S. y un área de juegos y una de jardines.

SECRETARÍA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
 JUNTA DE ANDALUCÍA  
 Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo  
 05 ABR 2007  
 Fdo. Antonio Ruiz Peláez

**1.2 Contenido de la Modificación.**

Para alcanzar los objetivos propuestos, la Modificación que nos ocupa afecta a las siguientes determinaciones del Documento de Modificación del P.G.O.U. en el área NU-48 del núcleo de Taraguillas.

1º) Modificar el ámbito del área NU-48 en una superficie de 9.262 m<sup>2</sup>, actualmente clasificado como suelo no urbanizable, desglosada en las siguientes áreas de suelo urbano:

1.	Equipamiento docente (I.E.S)	6.246 m <sup>2</sup>
2.	Zona verde (Jardines)	1.764 m <sup>2</sup>
3.	Zona verde (área de juegos)	1.253 m <sup>2</sup>
Total ámbito		9.262 m <sup>2</sup>

El contenido de la modificación se justifica en el presente documento que ha sido aprobado inicialmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 25.12.07 al Punto 19.3 y en el art. 10 de la Ley 1/1977 sobre régimen del Suelo de la Comunidad Autónoma de Andalucía y el art. 8 de la Ley 6/1998 sobre régimen del Suelo y Urbanismo.



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 25.12.07 al Punto 19.3  
 EL SECRETARIO GENERAL

valoraciones.

Por tanto la modificación puntual planteada ordena la clasificación del ámbito de 9.262 m<sup>2</sup> como suelo urbano, por estar dotado de las infraestructuras necesarias para ello, es decir cuenta con:

- Acceso rodado y encintado de aceras.
- Energía eléctrica.
- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento.
- Alumbrado Público.
- Red riego e hidrantes.
- Jardinería.

Servicios adecuados para los equipamientos que se plantean y con capacidad suficiente para dar servicio a los mismos. Se trataría por tanto de un suelo urbano consolidado por la urbanización.



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 21.12.00 al Punto 18.3  
 EL SECRETARIO GENERAL,

Consejería de Urbanismo  
**APROBADO DEFINITIVO**  
 POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
**05 ABR 2002**  
 JUNTA DE ANDALUCÍA  
 Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio Urbanismo

*Antonio Ruiz Peláez*



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 25.10.01 al Punto 10.6  
 EL SECRETARIO GENERAL,

1.3 Información Urbanística

1.3.1 Planeamiento vigente

El presente documento formula una modificación puntual para la parte del Área NU-48 del PGOU del término de San Roque, clasificado como suelo no urbanizable. Los usos permitidos por el PGOU son la explotación agropecuaria, la explotación forestal, los vertidos de residuos y otros usos de interés público.

1.3.2 Características naturales del territorio

1.3.2.1 Ámbito de la actuación: Límites físicos

Los terrenos objeto de esta Modificación del Plan General se encuentran ubicados al Norte del núcleo de Taraguillas.

Sus límites naturales están constituidos al Este resto de la finca de la Pólvara clasificada como suelo urbanizable, al Sur y Oeste con el núcleo consolidado de Taraguillas. Se encuentra entre las áreas 08-TA y 01-TA-1.

El ámbito queda atravesado por varias líneas de alta tensión que tienen como destino o inicio de la subestación eléctrica existente en la Estación (Avda. Guadarranque) así como por una tubería de transporte de la Confederación Hidrográfica del Sur.

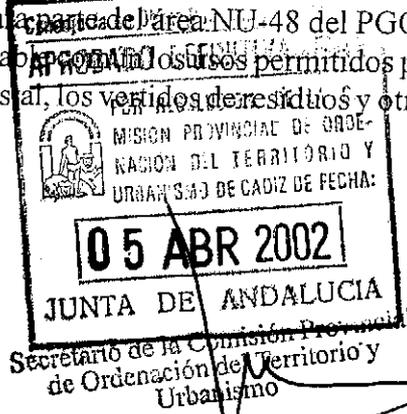
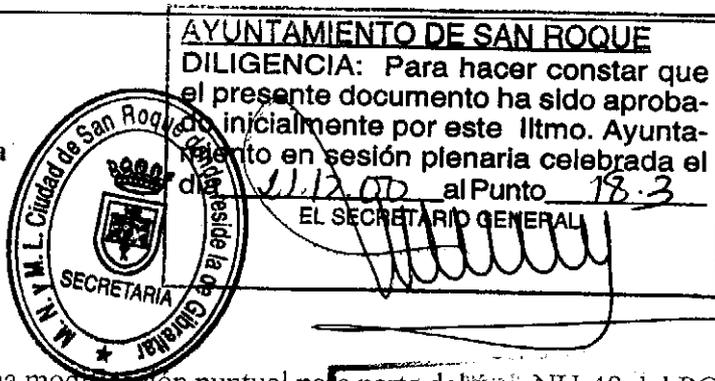
En su conjunto el ámbito objeto de la modificación supone una superficie de 9.262 m<sup>2</sup>, cuya distribución en las diferentes áreas que componen, ésta queda recogida en el punto 1.2 apartado 1º.

1.3.2.2 Topografía

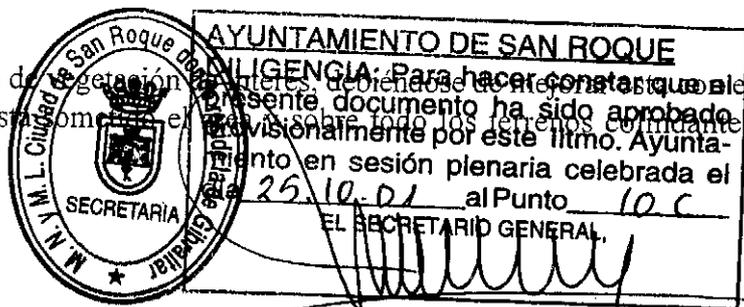
La topografía presenta una suave pendiente, casi inexistente (plana), producto de la excavación de la antigua cantera La Pólvara.

1.3.2.3 Vegetación

Los terrenos no poseen ningún tipo de vegetación. Los límites de la actuación deben ser revisados sobre todo los terrenos colindantes superiores.



Fdo.: Antonio Ruiz Peláez



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 21.12.00 al Punto 18.3  
 EL SECRETARIO GENERAL

**1.3.2.4 Geología**

Los materiales estudiados pertenecen a la denominada Región III. Litológicamente, los materiales que predominan corresponden a areniscas, arcillas y margas que se presentan en formaciones tipo Flysch y areniscas masivas de carácter silíceo con intercalaciones de arcillas pizarrosas. Hay que precisar que los materiales van del Cretácico hasta el Mioceno Superior y están por lo general muy tectonizados.

En esta región se incluyen otros materiales de carácter predominantemente detríticos, que corresponden a margas, areniscas calcáreas, conglomerados de edad miocena, pliocena y conglomerados (terrazas aluviales), arcillas, limos y arenas de edad cuaternaria.

Dentro de la denominada Región III, los materiales que comprenden las distintas zonas objeto de estudio están a su vez incluidas en una subdivisión denominada Área, en las que se tiene presente criterios de tipo litológico, dentro de un contexto geotécnico. Así pues, el área que define la zona es la denominada como Área III-3, que litológicamente está constituida por materiales de carácter detrítico, conglomerados, areniscas calcáreas, arenas y margas.

La morfología corresponde a colinas onduladas, de pendientes suaves y laderas tendidas.

La capacidad portante de estos materiales es de baja a media, los asientos serán de magnitud media, con problemas de corrimientos puntuales de laderas. Apoyándose en la discordancia erosiva angular del flysch, aparece una serie fundamentalmente muy extendida en la zona. La base transgresiva es una formación conglomerática basta, con cantos y bloques con matriz arcilloso-arenosa. La potencia de este estrato no supera los 15 m., haciendo frecuentes cambios laterales y verticales a otras facies.

**1.3.2.5 Clima**

Por su situación próxima a la costa, cuenta la zona con un clima benigno propio de la banda litoral, con variaciones reducidas de temperatura que podemos estimar según los datos existentes al respecto en:

- Media de las máximas registradas: 34 grados C.
- Media de las mínimas registradas: 5 grados C.
- Media anual: 18 grados C.

Un punto importante por la proximidad al Estrecho de Gibraltar, ya que dentro de su influencia se encuentran los terrenos objeto de este estudio es la importancia y composición de los vientos dominantes que son en todo caso los de componente de Poniente siendo los primeros más fuertes y frecuentes en la época estival, con que los de componente de Poniente son más secos.

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
**05 ABR 2002**  
 JUNTA DE ANDALUCÍA  
 Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 25.10.01 al Punto 10.C  
 EL SECRETARIO GENERAL

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 21.12.00 al Punto 18.3  
EL SECRETARIO GENERAL,

1.3.3 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

1.3.3.1 Usos

Los terrenos son actualmente improductivos, sin que en ellos se asiente ningún uso productivo, si exceptuamos el uso, que al margen del planeamiento, se ha ido efectuando como cantera de áridos (albero).

1.3.3.2 Edificación existente

No existen edificaciones en el ámbito de la modificación.

1.3.3.3 Infraestructura existente

1.3.3.3.a) Red viaria:

Los terrenos poseen varios puntos de conexión con la trama del entorno, siendo el más importante el acceso directo desde la calle existente que posee comunicación directa con los núcleos de taraguillas y la Estación.

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
**05 ABR 2002**  
JUNTA DE ANDALUCÍA  
Secretaría de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

1.3.3.3.b) Abastecimiento de agua potable

Actualmente la zona indicada, no tiene problemas en cuanto al posible abastecimiento de agua dada la existencia del depósito de regulación a cota suficiente (SG-SI-área 8-01-TA)..

1.3.3.3.c) Saneamiento y depuración

Los terrenos, poseen redes tanto de pluviales como fecales conectadas al resto de las redes generales.

Dentro del sistema global de saneamiento y depuración, está previsto la conexión de las redes de saneamiento del área, con la actual depuradora de San Roque situada junto a la C/ de Guadarranque (actualmente en ejecución).

Por ello deberá de preverse la ampliación de la misma con el fin de poder soportar las demandas futuras.

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 25.10.01 al Punto 10.C  
EL SECRETARIO GENERAL,

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 21.12.07 al Punto 18.2  
EL SECRETARIO GENERAL,

1.3.3.3.d) **Energía eléctrica**

Los terrenos disponen de energía eléctrica en baja tensión, solo desde el centro de transformación más próximo.

1.4 **Justificación y descripción de la ordenación adoptada**

1.4.1 **Antecedentes**

Tal como se indica en la ficha propuesta para el área, en las modificaciones, las determinaciones dependen de situaciones particulares de cada una de ellas, así:

Para el equipamiento docente, se establece la ordenanza típica para desarrollo de los suelos urbanos consolidados, la cual supone que partiendo de los datos, medios y condiciones particulares de aplicación, se obtienen zonas edificables con áreas de diferente techo de altura, constituyendo ésta la altura reguladora tipo.

Es decir: Edificabilidad: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> n° Plantas: 2  
Ocupación máx.: 50 % Se permite una tercera con una ocupación del 50 % de la 2ª.

Las demás condiciones urbanísticas no varían y para su regulación nos remitimos a la ya existente en las Normas Urbanísticas del Plan General.

1.4.2 **Descripción de la ordenación adoptada y actuaciones que propone la Modificación**

1.4.2.1 **Evaluación de Impacto Ambiental**

La ordenación propuesta está sometida al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, de acuerdo a lo previsto en la Ley 7/1994, así como al Reglamento que lo desarrolla, al suponer modificaciones en la clasificación del Suelo no Urbanizable, que pasa a clasificarse como urbano (y se incorpora al ya clasificado como tal), dicho documento tendrá que incorporarse previamente a la tramitación del documento de aprobación Inicial de la presente modificación.

En aplicación de la Declaración previa de Impacto Ambiental, se incorpora a este documento de modificación las medidas correctoras recogidas en aquél.

SECRETARÍA EJECUTIVA DE LAS AYUNTAMIENTOS  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
**05 ABR 2002**  
JUNTA DE ANDALUCIA

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz  
Fdo.: Antonio Ruiz Escobar

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 29.10.07 al Punto 10.C  
EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 22.12.00 al Punto 18.3



**PRESCRIPCIONES DE CORRECCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS

Una vez descritos y evaluados los diferentes impactos producidos, se pasa a enumerar las distintas medidas correctoras, con la intención de paliar sobre todo los efectos negativos del planeamiento.

MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS SOBRE ATMOSFERA.

Respecto a los impactos sobre la atmósfera se prevé la aplicación de la medida correctora consistente en el riego periódico del viario sobre el que se produce el trasiego de vehículos, con el objeto de minimizar las emisiones de polvo que produce esta actividad.

Ante la previsible contaminación atmosférica por vertido de las industrias que se instalen, se les exigirá el cumplimiento de su normativa específica.

MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS SOBRE EL SUELO

Para paliar los impactos negativos sobre el suelo se prevén dos tipos de medidas correctoras:

- Mantenimiento de las zonas verdes.
- Mantenimiento de las áreas de circulación de vehículos y peatonales.

MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS SOBRE LAS AGUAS

Sólo se prevé la aplicación de una medida correctora con el objeto de evitar el posible afloramiento del acuífero.

Para garantizar la no afección al acuífero se prohibirá la apertura de pozos cualquiera que fuese su uso potencial.

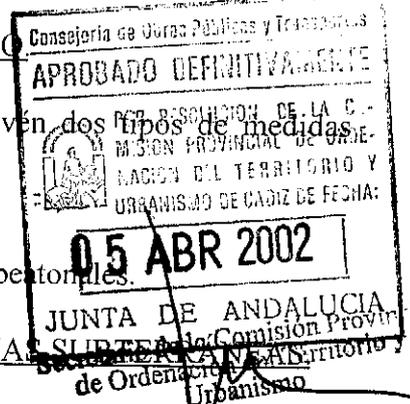
Con ello se considera improbable el afloramiento del acuífero.

MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS SOBRE EL MEDIO BIÓTICO.

MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS SOBRE LA VEGETACIÓN.

Las medidas correctoras descritas para los impactos sobre el suelo tiene también sus efectos sobre la vegetación.

Se estudiará adecuadamente en el proyecto de ordenación de zonas verdes y embellecimiento de las vías rodadas.



Fdo: Antonio Ruiz Peláez



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 29.10.01 al Punto 10.C

EL SECRETARIO GENERAL,

MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS

No se prevé medida correctora de impacto social o ambiental.

MEDIDAS DE CONTROL Y SEGUIMIENTO

Con el fin de garantizar el cumplimiento de las medidas correctoras programadas con el objeto de paliar o minimizar los impactos negativos que previsiblemente pueda generar la modificación proyectada, se expone las medidas de Vigilancia Ambiental, que consistirá básicamente en:

- Control urbanístico con aplicación del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Mantenimiento de las zonas verdes.
- Mantenimiento de las infraestructuras básicas, principalmente de las redes de saneamiento.
- Exigencia a las pequeñas industrias de las medidas correctoras impuestas en sus licencias.

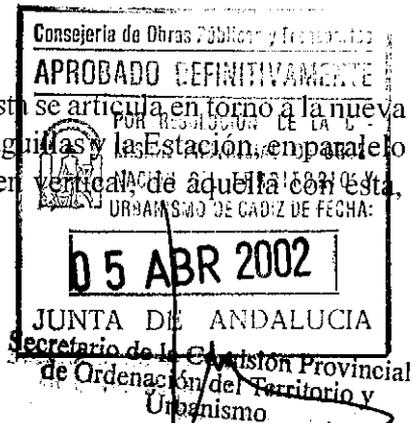
Estas medidas deben ser ejecutadas de una manera precisa y real, que permita la eliminación de posibles incidencias ambientales negativas en el desarrollo urbanístico.

**1.4.2.2 Ordenación: Viario Básico**

La estructura viaria básica del conjunto del ámbito de la propuesta se articula en torno a la nueva vía, ya ejecutada a media ladera, que conecta los núcleos de Taraguillas y la Estación, en paralelo a la actual Avda. del Guadarranque, así como una conexión, en vertical de aquella con esta, aproximadamente en su punto medio.

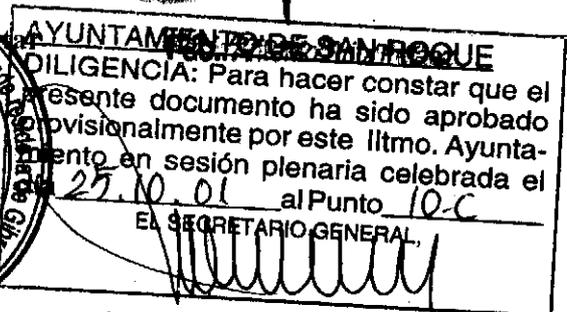
**1.4.2.3 Gestión: Ámbitos de gestión propuestos**

Ordenanza ~~directa~~ sobre los suelos en cuestión.



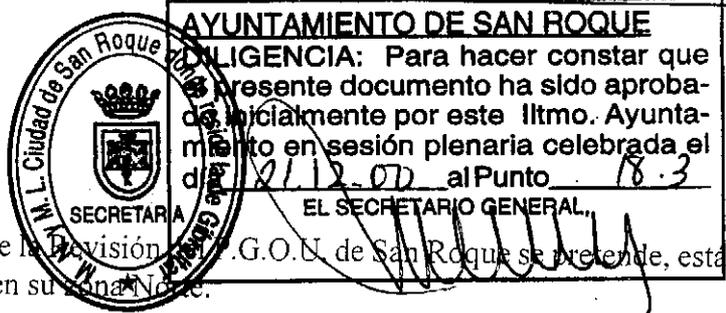
**1.5 Descripción de las infraestructuras**

**1.5.1 Abastecimiento de agua potable**



1.5.1.1 Descripción general

El suelo cuya Modificación Puntual de la División G.O.N. de San Roque se pretende, está ubicado en el núcleo de Taraguillas, en su zona No. 1.



Tal como se ha indicado anteriormente en esta Memoria, el sistema y caudales necesarios, supone la existencia de un nuevo deposito regulador en la zona alta de la finca la polvora y señalado en planos, como SG-RV área 8 (6.750 m<sup>2</sup>).

Existe una tubería de abastecimiento de Ø 110 mm de la cual saldrá la acometida para el I.E.S. y la red de riego para las zonas verdes.

1.5.2 Saneamiento y depuración

Como ya se ha indicado, el sistema de depuración entroncará con las nuevas redes en ejecución, por la Avda. del Guadarranque y en última instancia, y a traves de ellas ser depuradas en la instalación existente junto a la carretera de Guadarranque, para cuya puesta en funcionamiento, el Ayuntamiento, deberá programar el aumento de la capacidad de la mencionada depuradora.

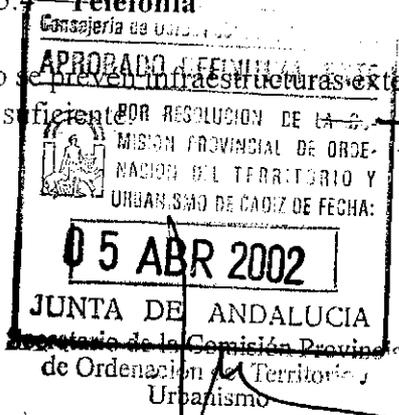
Las redes separativas pluviales y fecales conectan con las redes públicas, en los puntos indicados junto al acceso al área desde la Avda. del Guadarranque. Tan solo es necesario prever la acometida de saneamiento (pluviales y fecales a las tuberías existentes).

1.5.3 Energía eléctrica

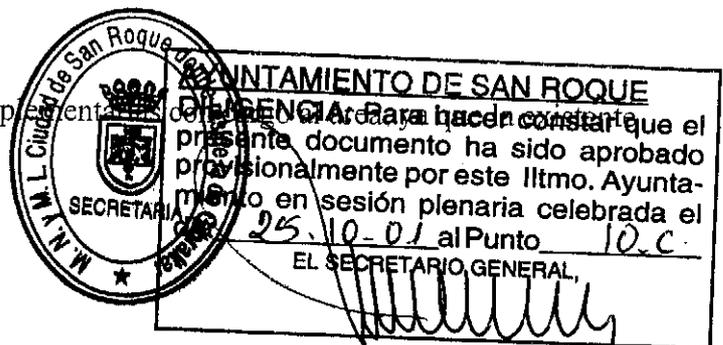
La distribución de los centros de transformación existentes en el área no debe ofrecer ningún problema, para la acometida del centro docente.

1.5.4 Telefonía

No se prevén infraestructuras exteriores completas en el área, ya que el servicio de telefonía es suficiente.



Fdo.: Antonio Ruiz Peláez



## 2 NORMAS URBANÍSTICAS

La presente Modificación de P.G.O.U. no implica modificación alguna de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. siéndole de aplicación, en lo que corresponda y de acuerdo a la ficha de Condiciones Generales del Área, las Normas ya contenidas en el documento original del P.G.O.U.

La normas particulares, aquí indicadas, tendrán el carácter de normas particulares de aplicación exclusiva para las zonas indicadas.



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 21.12.00 al Punto 18.3  
EL SECRETARIO GENERAL,

Consejería de Urbanismo  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
**05 ABR 2002**  
JUNTA DE ANDALUCIA  
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

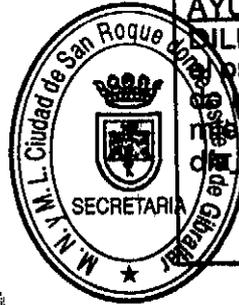
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 25.10.01 al Punto 10.C  
EL SECRETARIO GENERAL,

3 FICHA DE CONDICIONES GENERALES DE LAS NUEVAS AREAS PROPUESTAS

A continuación se incluyen las fichas de las Condiciones Generales siguiendo el modelo, en lo que corresponda, del texto de Revisión y Adaptación del PGOU para las nueva area propuesta.



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 21.12.00 al Punto 18.3  
EL SECRETARIO GENERAL,

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:  
**05 ABR 2002**  
JUNTA DE ANDALUCIA

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo  
Fdo.: Antonio Ruiz Paláez



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 25.10.01 al Punto 10.c  
EL SECRETARIO GENERAL,



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 21-12-00 al Punto 18:3

PGOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE Cádiz

CONDICIONES GENERALES DEL ÁREA

EL SECRETARIO GENERAL,

Numero ficha: 0

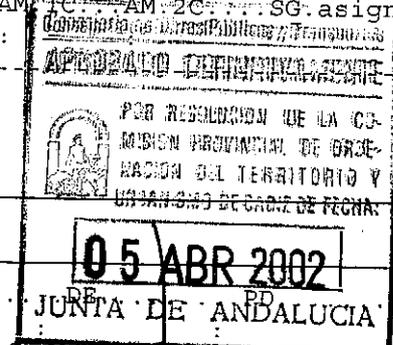
Localización: 001 Área 9 Superficie:

: 1 regulación.....: DESARROLLO Y CRECIMIENTO  
 : C Clasificación.....: URBANO  
 : 4 Remitidas a planeamiento.: ORDENANZA DIRECTA  
 : 4 Sistema de actuación.....: ORDENANZA DIRECTA  
 ... usos dominantes.....superficie....m3/m2...C.AREA...%...C.URB...C.VA  
 % Rp-residencial permanente...: : 2,76 : 0,7 : 0,25 : 0,60  
 % Rt-residencial turístico...: : : : : :  
 % Tc-terciario complement.....: : 2,26 : 0,15: 0,25 : :  
 % In-industrial.....: : : 1,11 : 0,15: 0,25 : :  
 .....superficie....AM 1C...AM 2C...SG asignado.....  
 Sistema general asociado.....: : :

Zona Verde: Jardines 1.764 m<sup>2</sup>  
 Area Juegos 1.253 m<sup>2</sup>  
 Equip.Docente 6.246 m<sup>2</sup>

CESIONES GENERALES DEL AREA

.....ZV.....SD.....EQ.....SC.....SA.....  
 : 3.017 : : 6.246 : : :



Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

**Fdo.: Antonio Ruiz Peláez**

- Condiciones particulares del área:
- 1: Para determinaciones (ver normas generales y planos de ordenación y gestión).
  - 2:
  - 3: Tolerancia dimensional de las zonas y ejes del viario, de acuerdo con los criterios que para ellos desarrolle el Plan General.
  - 4:
  - 5: Las tipologías establecidas son indicativas, debiendo ser fijadas definitivamente dentro del Plan Parcial.
  - 6:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ÁREA

Densidad viv/ha: Altura reguladora: 6,5 NP:2 %viario estimado: 25

TIPOLOGÍA Y USOS COMPATIBLES (para planos CCRU y RG)



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 25-10-01 al Punto 10C

EL SECRETARIO GENERAL,

#### 4 JUSTIFICACIÓN: APROVECHAMIENTO MEDIO

De acuerdo con los criterios y coeficientes de homogeneización establecidas por la Revisión y Adaptación del PGOU para el cálculo de aprovechamiento medio no se han de tener en cuenta dado que se trata de un suelo urbano consolidado.



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 21.12.00 al Punto 18.3.  
EL SECRETARIO GENERAL

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
**05 ABR 2002**  
JUNTA DE ANDALUCÍA

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 25.10.01 al Punto 10.C.  
EL SECRETARIO GENERAL

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 21.2.00 al Punto 18.3.  
EL SECRETARIO GENERAL,

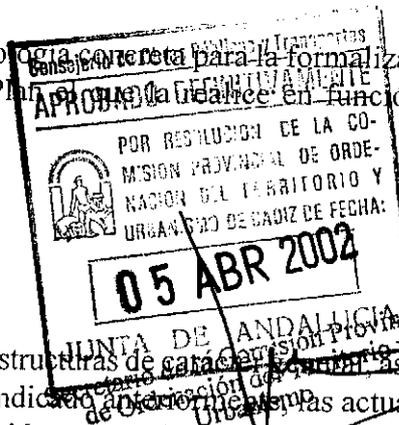
5 **ESTUDIO ECONÓMICO**



Dos son los únicos criterios que la legislación urbanística vigente establece para la programación y asignación de inversiones entre los diversos agentes urbanísticos.

Uno es temporal, en cuanto a la obligación de programación en dos períodos cuatrienales y, el otro, hace relación a la necesidad de distinguir entre inversión pública y privada y, en aquélla, entre los diversos agentes que han de asumir los costes.

No obstante, la legislación no establece ninguna metodología para la formalización de ambas obligaciones por lo que deberá ser el propio Plan Municipal el que determine en función de la estrategia de desarrollo.



5.1 **Estudio Económico**

De acuerdo a las actuaciones previstas referentes a infraestructuras de carácter local y tal como se ha indicado anteriormente, las actuaciones se circunscriben a la urbanización interior y a las acometidas necesarias exteriores y con cargo al área, es decir:

- únicamente la acometida de la nueva toma de abastecimiento de agua (110 ml), con cargo al área 001-TA-área 9, así como la acometida eléctrica desde el transformador más cercano de la urbanización "Las Lomas de la Polvora" (001-TA-1).

Quedando, por tanto, el Estudio Económico, por áreas y agentes inversores, de la siguiente forma:

001-TA-(área 9) Inversión pública.

- Ejecución del instituto de enseñanza secundaria ..... 300.000.000 pts.-
- Zonas verdes y áreas de juego ..... 6.000.000 pts.-

Resumen Inversión Pública:

- Edificación I.E.S. (Junta de Andalucía) ..... 300.000.000 pts
- Urbanización de zonas de jardines y área de juego ..... 6.000.000 pts  
(Ayuntamiento de San Roque)

TOTAL INVERSIÓN



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 25.10.00 al Punto 10.C.  
EL SECRETARIO GENERAL,

## 5.2 ESTUDIO FINANCIERO

Dada la simplicidad del esquema de inversiones previstas, entendemos que el Estudio Económico financiero queda completo con la asignación de inversiones tanto públicas como privadas.



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 21.12.00 al Punto R.3.  
EL SECRETARIO GENERAL,  
*[Signature]*

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE FECHA:  
**05 ABR 2002**  
JUNTA DE ANDALUCIA

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Paláez



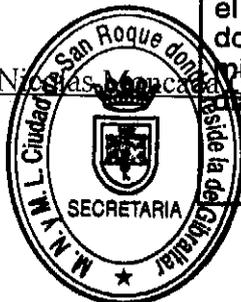
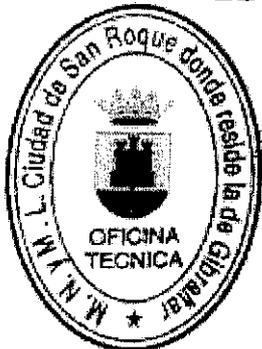
**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 25.10.01 al Punto 10.C.  
EL SECRETARIO GENERAL,  
*[Signature]*

### 6 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Al programa del Plan y en el 1er. Cuatrienio han de verse incorporadas las actuaciones previstas en este documento y básicamente las derivadas tanto de la actuación en el nuevo suelo 001-TA área 1. como la consolidación del resto de las áreas.

San Roque, Diciembre de 2000.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 21.12.00 al Punto 18.3  
 EL SECRETARIO GENERAL,

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
**05 ABR 2002**  
 JUNTA DE ANDALUCÍA

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Paláez



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 25.10.01 al Punto 10.C.  
 EL SECRETARIO GENERAL,

7 PLANOS

1. Situación actual (Relación con municipio. Ámbito de modificación) E1:5000.
2. Situación actual (Clasificación y determinaciones PGOU vigente) E1:5.000.
3. Situación actual (Servidumbre y afecciones) E1:2.000.
4. Situación actual (R. infra. PGOU saneamiento) E1:2.000.
5. Situación actual (R. infra. PGOU abastecimiento agua) E1:2000.
6. Situación actual (R. infra. PGOU red de baja tensión) E1:2000.
7. Situación actual (R. infra. PGOU red de alumbrado) E1:2.000.
8. Propuesta clasificación del suelo. (P. sistemas) E1:2.000.
9. Propuesta de ordenación y determinaciones modificadas, E1:2.000.
10. Propuesta ámbito de la modificación planeamiento vigente, E1:2.000.
11. Propuesta instalaciones (saneamiento fecal, pluvial), E1:2.000.
12. Propuesta instalaciones (abastecimiento agua) E1:2.000.

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CAJAZ DE FECHA:  
**15 ABR 2002**  
 JUNTA DE ANDALUCÍA  
 Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 21.12.00 al Punto 18.3.  
 EL SECRETARIO GENERAL,

*[Handwritten signature]*



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 25.10.01 al Punto 10.C.  
 EL SECRETARIO GENERAL,

*[Handwritten signature]*